

RNA du 21 novembre 2017

« Aménager les villes moyennes, au coeur de la cohésion des territoires »

GT2 - La gouvernance collaborative

Comment collaborer entre élus, riverains, commerçants, bailleurs acteurs économiques...et aménageur ? Quelles spécificités pour les villes moyennes et les territoires en difficulté, notamment sur les questions délicates du commerce et des locaux d'activités ? Quel rôle pour l'aménageur ? Avec qui et comment collaborer ?

Retours d'expériences et débats autour de deux témoignages :

- **Stéphane Quadrio, directeur aménagement de l'EPASE, l'expérience collaborative de l'EPA de Saint-Etienne autour de deux projets : la médiation urbaine sur le quartier de St Roch et la collaboration avec les acteurs économiques pour la grande Usine Créative sur Manufacture Plaine Achille**
- **Gilbert Pinto, Développement commerces et projets mixtes de JMP EXPANSION, le point de vue d'un opérateur commercial et l'expérience du quartier Saint Vincent à Blois**

Pour résumer

De plus en plus d'acteurs sont impliqués dans les projets d'aménagement, y compris (et peut être encore plus) dans les villes moyennes ou les territoires moins « attractifs » comme St Etienne. Le sujet de l'aménagement collaboratif n'est pas un sujet simple mais il existe des expériences à partager sur le sujet.

De la concertation à la médiation

L'EPASE a fait part de son expérience sur le quartier Saint Roch à Saint Etienne. En continuité des expériences de « concertation » présentée en 2016, l'EPASE a fait le choix d'intégrer la démarche collaborative dans la maîtrise d'oeuvre et de faire de cette médiation urbaine, une partie intégrante du projet. Une expérience à suivre qui réinterroge le planning, la programmation et le rôle de l'aménageur, mais qui porte déjà ses fruits au bénéfice du projet et du quartier : un exemple de régénération urbaine avec les acteurs du territoire.

Le rôle des acteurs économiques : faire avec

Les promoteurs et investisseurs sont impliqués plus en amont pour essayer de « garantir » la faisabilité et la viabilité des opérations. Il est de même important d'impliquer les acteurs de l'aval, comme les commerçants (à Blois) ou les propriétaires bailleurs (à St Etienne) pour garantir le projet dans le temps.

Un nouvel investissement des aménageurs ?

L'aménageur doit parfois s'investir (au sens propre et figuré) au-delà de son simple rôle d'aménageur afin de permettre la sortie des projets et pallier au manque d'investisseurs privés. C'est notamment le cas de St Etienne, où l'EPASE s'est investi dans une SCI avec la Caisse des dépôts pour permettre une nouvelle offre en locaux d'activités.

A Blois, le risque est trop fort pour un opérateur commercial seul. Le rôle de l'aménageur est primordial car sur ce type de projet et de territoire, il y a un fort enjeu de coût qui n'est pas tenable par un opérateur privé seul ! Il faut des loyers adaptés et des charges modérées... ce qui est contradictoire avec la qualité du projet attendu et nécessaire à son attractivité.

Un fort enjeu en matière de compétences et d'implication des acteurs

Que ce soit en matière de médiation (à St Etienne) ou d'études de marché (Blois), les deux exemples ont mis en avant la nécessité d'une ingénierie adaptée, auprès de la maîtrise d'ouvrage ou au sein de l'opérateur privé.

Dans tous les cas, l'implication forte de tous les acteurs, que ce soient côté élus, aménageurs ou partenaires, est primordiale pour la réussite de ce genre de projets.

Contexte

Saint Etienne, nouvelle métropole de 170000 habitants (515000 à l'échelle de l'aire urbaine) n'est pas une ville moyenne au sens des critères du CGET, mais, au regard des constats réalisés sur les villes moyennes, la collectivité doit faire face aux mêmes difficultés (ville centre qui va « mal » dans une agglomération qui va plutôt bien, problématique commerciale...). L'EPASE a été créé en janvier 2007. Son rôle est notamment de redonner une dynamique à la ville centre.

St Etienne est à 60km au sud de Lyon. C'est à la fois un atout et une contrainte importante. C'est l'archétype de la ville industrielle avec une expansion démographique phénoménale au XIXe siècle puis une érosion à partir des années 70. La ville a perdu 1/4 de sa population en 25 ans. La ville est passée de la 6^e à la 15^e ville de France en terme de population.

Nouveau « rôle » de l'aménageur ?

La difficulté à attirer les acteurs privés (de l'aménagement, de la promotion, de l'investissement) et les stratégies pour contourner cette difficulté font de St Etienne un exemple intéressant en terme de gouvernance collaborative dans le cadre d'une journée sur les villes moyennes. Comment ce contexte singulier et les pratiques collaboratives qui doivent se mettre en place questionnent la pratique d'aménageur ? Comment élargir son champ de compétences dans des contextes complexes ?

Ainsi, dans le cadre du projet Manufacture Plaine Achille, l'EPASE a dû se positionner comme promoteur à risque sur l'Imprimerie. Pour la « grande usine créative », l'EPASE a monté une SCI avec la caisse des dépôts. Sur un bâtiment voisin de l'Imprimerie, l'ancienne usine de mécanique de l'ancienne Manufacture d'Armes a laissé la place, depuis l'été 2017, aux 2500 m² de la **Grande Usine Créative**. Portée par la SCI de la Manufacture (foncière créée par la CDC et l'EPA Saint-Etienne), cette nouvelle opération adaptée aux besoins des start-ups avec des bureaux divisibles et modulables, est dédiée à l'accueil des entreprises créatives et innovantes. De nombreux services sont proposés, dont des espaces de coworking.

D'habitude, l'aménageur fait le « hard » et les autres « le soft ». Dans ce type de projet, l'aménageur doit aussi faire du soft et adapter le hard au input qui vient du terrain. Si on veut attirer du monde, on ne peut pas se contenter de faire de l'immobilier ordinaire. Comment travailler avec les acteurs culturels, les acteurs du développement économique pour apporter de la plus-value et donner envie de rester dans une ville moyenne ?

Exemple de collaboration et d'actions loin des pratiques classiques de l'aménageur, le « FabLaBouffe : faire ensemble, en commençant par se faire à manger ensemble comme premier pas en mélangeant tous les publics (directeur d'école d'ingénieur, startupeurs, journalistes,...).

De la concertation à la médiation urbaine

Le quartier **Saint-Roch** (3000 habitants) a été défini comme un secteur d'intervention prioritaire afin de compléter l'intervention de l'EPASE en faveur de l'attractivité résidentielle et commerciale de l'hyper-centre de la Ville de Saint Etienne (forte déqualification des espaces publics, 16 % de logements vacants et 30 % de commerces vacants mais un quartier de centre-ville avec 3 écoles, un centre social, des équipements publics).

Le quartier va entrer dans une phase de renouvellement urbain. Ce quartier historique de Saint-Etienne doit bénéficier, lui aussi, d'une nouvelle dynamique urbaine afin de redevenir attractif. Cela passe notamment par la recherche de solutions innovantes en matière d'habitat, d'espaces publics, de circulation et de commerces afin de répondre aux différents besoins des usagers.

Dès le début, l'EPASE a eu la volonté de faire émerger le projet des acteurs locaux pour faire une ville non standard, de manière adaptée à ce contexte très particulier. Il y a aussi une forte attente de la population (aucune intervention depuis un moment). Mais comment en est-on venu à faire évoluer les missions de maîtrise d'oeuvre urbaine ? Comment évoluent les relations entre maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'oeuvre et usagers ?

Les acteurs locaux pensaient que la dynamique de l'offre allait remplacer le marché ! C'est en partie vrai, mais pas tout à fait. L'EPASE s'est retrouvé avec des friches à porter. Ainsi la Cartonnerie est devenue un lieu temporaire avec des acteurs de l'urbain que l'EPASE a accompagné pour le faire vivre et amener des expériences collaboratives. C'est cette richesse, parfois conflictuelle, qui leur a donné l'idée de faire évoluer la maîtrise d'oeuvre sur St Roch.

La stratégie appliquée est donc celle déjà développée sur les anciens quartiers de Jacquard et Chappe-Ferdinand : une action menée simultanément sur l'amélioration de l'habitat et la requalification et/ou la création d'espaces publics. Pour ce faire, une équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine qui réunit les compétences clés sur les volets urbains et une mission de médiation de projet a été choisie, sur la base d'un cahier des charges qui insiste sur cette compétence de médiation avec les usagers.

Le choix de la maîtrise d'oeuvre urbaine et de médiation

La participation a été inscrite au cœur de la consultation de maîtrise d'oeuvre dans le cadre d'une procédure négociée. Le volet animation de projet / design participatif est intégré à chaque mission. Les compétences demandées étaient : urbaniste, paysage, VRD, Médiation, animation de projet, habitat.

Quel positionnement du milieu professionnel face à ce genre de demande ? L'EPASE a reçu une vingtaine de réponses, dont la plupart avait bien compris la question et 4 réponses intéressantes ont été retenues pour la phase de négociation, avec des compétences multiples.

La visite de site avec les 4 équipes était un temps fort. Ainsi parmi les pièces demandées, l'EPASE a demandé des rapports d'étonnement pour tester la sensibilité et la spontanéité des équipes, mais aussi des précisions sur leur première intervention sur le terrain, la gouvernance et le processus de projet et la place de la médiation dans le processus.

La Coop Roch qui regroupe plusieurs métiers afin de privilégier l'interdisciplinarité a été retenue. Il s'agit d'une équipe plus large qu'imaginée avec des compétences qui sortent du cadre, une équipe nombreuse, stéphanoise, inscrite dans le territoire, militante, ... qu'il faut apprendre à gérer et qui oblige l'aménageur à faire évoluer ses pratiques !

Cette équipe a pour mission de mener un **réel travail collaboratif avec les nombreux acteurs du quartier** (associations, riverains, commerçants, étudiants...) **afin d'établir un plan guide d'intervention à venir sur le quartier**. La première séance a été lancée en mai 2017.

Au début, il n'y avait pas de « pilote » (c'est une coopérative donc un fonctionnement horizontal sans « mandataire ») et ils avaient du mal à se mettre d'accord entre eux. C'est un apprentissage collectif pour apprendre à collaborer. Les membres de l'équipe de maîtrise d'oeuvre sont très engagés avec des positionnements forts et ils ne sont pas toujours d'accord entre eux. C'est un peu une donnée inhérente à ce genre de démarche. Il ne faut pas que cela se professionnalise trop non plus. L'équipe regroupe des jeunes designers, une association (rue du DD) qui réactive des RDC et qui a créé une foncière... Il fallait aussi qu'ils apprennent à répondre à une commande. Cela fait des discussions musclées, mais c'est aussi ce qui fait la richesse : accepter de ne pas compter ses heures, accepter de travailler dans le bar de l'Aude et d'être dérangé par les gens qui rentrent. Dans la phase chronophage, ce temps d'inter-connaissance en fait partie. Par contre, de temps en temps il faut que quelqu'un arbitre, fasse la synthèse et harmonise le contenu.



Les « outils » de projet et de médiation

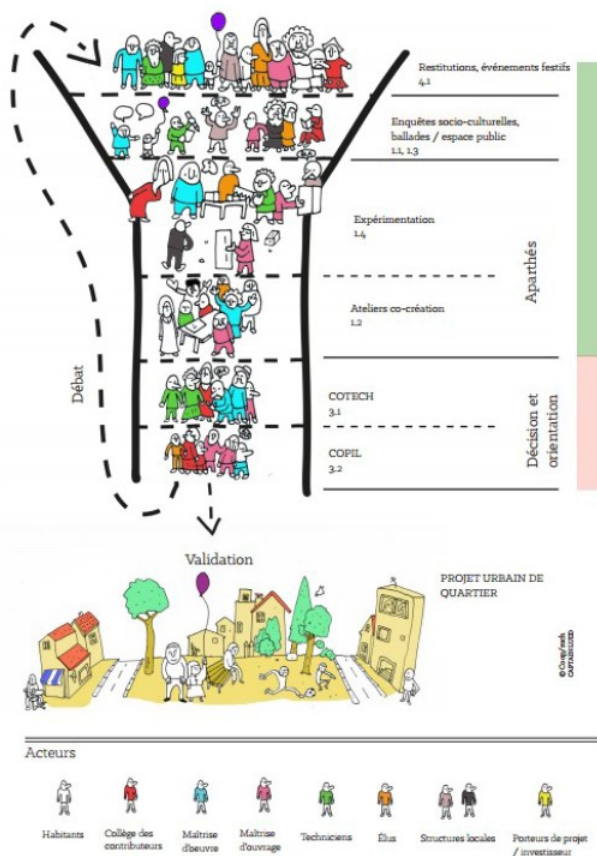
Pour la phase diagnostic, plusieurs outils ont été utilisés : tout d'abord la maison du projet mais aussi des temps forts pour avoir une lecture commune avec le plus de personnes possibles.

La maison de projet est un ancien bar du quartier que l'équipe a réhabilité (en auto réhabilitation) et réaménagé. L'EPASE a négocié avec le bailleur un loyer gratuit contre travaux. L'équipe de maîtrise d'oeuvre et l'EPASE sont en immersion dans le quartier avec des temps de présence sur site. Ils sont en colocation avec une association de quartier qui va animer le local. Ce n'est pas un local « institutionnel », l'enjeu est que tout le monde se sente libre d'y rentrer.

Il y a aussi des moments festifs fédérateurs en lien avec les acteurs du quartier, comme le centre social, les restaurateurs, le conservatoire de musique. La maison de projet a ainsi été inauguré « en fanfare » avec le maire de St Etienne. Tout l'enjeu

est que ces liens demeurent et que les acteurs du territoire se mobilisent durablement dans le quartier. Cela permet par exemple de réfléchir à une programmation culturelle conjointe aux actions d'aménagement.

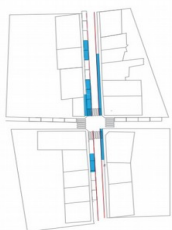
En accompagnement de cette phase de diagnostic, l'équipe organise des ateliers de travail « classiques », les « apartheidés » mais en utilisant des outils de médiation spécifiques, comme une première carte « non conventionnelle » (le nord n'est pas en haut), mais qui permet aux gens de se repérer.



Premier bilan et perspectives

Le projet en est au tout début mais il n'y a pas d'essoufflement, au contraire ! Il y a des vrais débats et des échanges dans l'atelier avec des questions autour de : comment vit-on les centre-villes ? Comment aimerait-on vivre demain ? Ce sont des discussions de fond qui mobilisent une partie des usagers et les équipes. Le travail avec le centre social permet de faire participer des enfants sur le diagnostic et sur un espace particulier. C'est aussi une manière de toucher les parents par les enfants.

T.E.S.T
Tentative d'Expérimentation Sur Trottoir



La fin de la phase de diagnostic est proche et l'enjeu va être dans la suite. De premières pistes programmatiques émergent et certains « a priori » ou priorités sont remis en question. Par exemple, l'EPASE avait prévu de commencer par le réaménagement de la place St Roch, mais en fait, ils vont plutôt commencer par une rue Antoine Durafour à la demande des acteurs associés. Mais certaines questions dépassent le quartier (car lié au PDU) et cela peut inquiéter les élus. Par conséquent, ils vont commencer par une expérimentation sur cette rue pour apaiser la circulation, tester les usages et prouver aux élus que cela peut fonctionner... en parallèle des études de faisabilité « classiques ».

L'EPASE souhaite aussi travailler sur les coeurs d'îlots et grâce à la démarche de médiation urbaine, des propriétaires très motivés se sont manifestés et vont donc servir d'îlots test. Ce type de démarche permet de dépasser l'approche classique et statistique des fichiers fiscaux. Dans les OPAH classiques, il est difficile d'entrer dans l'intimité des gens et de leur expliquer à quoi ils ont le droit. La présence du PACT Arim dans l'équipe, qui participe aux ateliers avec la sociologue, est très importante. Il faut faire confiance à l'intelligence collective pour faire remonter des choses plus qualitatives. Le diagnostic est très fin et proche des gens. Y compris en atelier, il est possible de toucher des sujets assez sensibles grâce à une équipe aux compétences complémentaires ! Sur ce sujet, les bailleurs sociaux ne sont pas là, car il y a moins de 5 % de bailleurs sociaux.

Les logements appartiennent pour la plupart à des propriétaires bailleurs, certains habitent dans le quartier, d'autres non. Le travail avec les syndicats n'a pas vraiment commencé car il s'agit pour l'instant de la phase de diagnostic habitant... mais ils ne s'impliquent pas d'eux même, il va falloir aller les chercher ! (67 % de locataires de parc privé). L'équipe s'est appuyée sur les DIA pour rencontrer quelques propriétaires et comprendre leurs problématiques. Ils envisagent de faire une OPAH RU d'ici 1 an. Les études préalables sont en cours.

Il est aussi prévu des chantiers participatifs pour réactiver les RDC : le bar de l'Aube a été auto-rénové pour la maison de projet et un marché subséquent de réactivation des RDC en cours. L'enjeu est de convaincre les propriétaires, car les porteurs de projet, ils les ont !

Enfin, l'EPASE voulait verdir certains endroits du quartier et en parallèle une association s'est montée sur le sujet et l'aménageur va essayer d'orchestrer ces différentes initiatives et intentions.

Cet engagement crée une attente des habitants, engagement à tenir dans la durée (c'est souvent ce qu'on reproche aux processus de participation). L'EPASE a un rôle d'impulsion, de dynamique mais ensuite il faut que cela prenne pour que quand ils partiront, la dynamique de vie locale perdure.

Les défis de demain :

- Maintenir la participation
- Mettre en place un collège de contributeurs pour essayer d'impliquer dans les instances de décision
- Toucher davantage les jeunes, les étudiants et les personnes issues de l'immigration
- Poursuivre la collaboration avec les acteurs du quartier
- Evaluer la démarche in itinere
- Première mission de retour critique confié au Master Altervilles
- Volonté de mettre en place un « cercle des sages »
- Mettre en place un groupe de travail et d'échange d'expérience entre des aménageurs menant des projets similaires

En quoi ce mode de projet bouleverse le métier d'aménageur ? Quel positionnement de la collectivité ?

Quand on s'engage dans ce type de processus, c'est un engagement ! Le fonctionnement classique de maîtrise d'ouvrage urbaine avec ses processus de validation, ses réflexions quotidiennes, manque d'agilité.

Dans ce type de système « horizontal », l'aménageur est au même niveau que les autres acteurs et il faut accepter un changement de positionnement, d'être un acteur parmi les autres. Le succès du projet serait qu'il leur échappe, malgré leur forte implication.

Cela demande une implication forte des équipes : ils passent beaucoup de temps dans le quartier, donc cela bouleverse le quotidien de leurs pratiques et de leurs missions. En terme de moyens, cela représente une chef de projet à mi-temps et une responsable d'opération à mi-temps, soit un temps plein de l'EPA sur le projet (« hard » et « soft »).

En tant qu'aménageur, l'EPASE a une certaine liberté pour mettre les choses en place. Au conseil d'administration, l'EPA dispose d'un soutien important du ministère pour innover. Le maire a accepté la démarche (peu portée par ses services en interne), mais il a eu besoin d'être rassuré et de « lancer » quelque chose, d'où l'inauguration du bar de l'Aube avec fanfare et festivités. Les services et les élus étaient toujours là dans les ateliers (à tour de rôle). L'adjoint de quartier et l'adjoint à l'urbanisme ont été emportés dans cette dynamique. Ils espèrent aussi que cela fasse émerger des choses chez eux parce qu'ils auront entendu des paroles habitantes. Dans les ateliers, élus et services ne se positionnaient pas à la tribune, ils étaient parmi les participants. Pour le coup, le dispositif de médiation est important pour mettre tout le monde au même niveau. Il n'y a aucune réunion publique ! Tout le monde est co-producteur, les personnes ont « préparé » la réunion (photos ou entretiens avec les habitants du quartier). Les services techniques aimeraient être encore plus associés. C'est le début d'un processus ! Et il y a le souhait que cela dure.

Le planning initial explose mais le lancement officiel (inauguration de la maison de projet) s'est très bien passé. Ils avaient prévu 5 mois de diagnostic « classique ». Ils en sont à 7 mais le fonctionnement linéaire ne correspond plus pour ce type d'approche.

Pour ceux qui veulent suivre le projet, voir adresse facebook du projet : <https://fr-fr.facebook.com/saintrochseveille/>

Débats

Une approche chronophage ?

→ Le planning initial était très « classique », assez linéaire alors que la démarche est plus circulaire avec des réinterrogations. Il faut peut-être changer les modes de présentation des planning... mais cela reste quand même chronophage.

La perception des habitants des contraintes du projet à venir (procédure, finances...) ?

→ Dans ce projet, l'immersion et la relation de confiance entre aménageur, maîtrise d'oeuvre et habitants donnent la possibilité de tenir les gens informés de ce qui se passe, des procédures, des conditions financières. Le dialogue est en continu et sert aussi à faire de la pédagogie du projet urbain. Les services techniques sont là pour parler aussi des contraintes. Les ateliers « Aparthés » ont lieu tous les mois le soir et permettent de maintenir un dialogue soutenu.

Les limites de l'urbanisme transitoire ?

→ L'urbanisme transitoire a un intérêt dans ce type de projet. L'animation occupe le temps et l'espace. Mais n'existe-t-il pas un risque d'une systématisation d'un urbanisme transitoire ? de reproduire des modèles ? Il faut révéler un potentiel du territoire et faire attention au risque de catalogue de méthode de médiation.

Contexte

JMP Expansion est un opérateur en immobilier commercial qui existe depuis 30 ans à caractère familial. La structure regroupe 30 collaborateurs avec différents métiers : promoteur, aménageur, investisseur, gestionnaire.

Au départ, JMP Expansion a travaillé sur la périphérie, creuset de leur activité de promotion. Ils travaillent toujours en périphérie, mais a minima avec un objectif de requalifier les entrées de ville déstructurées (faites au gré des opportunités) et les friches. JMP Expansion reconnaît que le développement du commerce en périphérie doit aujourd'hui être « encadré », « réfléchi », pour demeurer complémentaire au commerce du centre-ville.

Des projets dans des territoires fragilisés, comme le village de marques programmé à Haumont, confirme que les projets périphériques peuvent encore répondre à des objectifs d'emplois et d'activités.

Le constat : le commerce périphérique est globalement mature en France et les élus, dans un souci de préservation du centre-ville ancien, ne sont plus intéressés à développer l'offre commerciale en périphérie.

Il faut aussi tenir compte des bouleversements dans les modes de consommation (numérique), lesquels participent logiquement à la perte d'attractivité des commerces en centre-ville.

En témoigne : plusieurs grands groupes ont globalement resserré leur développement, que ce soit en périphérie ou en centre-ville. Il est donc important de mesurer l'ensemble des indicateurs qui ont participé à l'appauvrissement des centres-villes de villes moyennes et de dresser un véritable état des lieux in situ (accès voitures et piétons, équipements publics, offre de parkings, potentiel commercial, niveau de loyers, etc.). Ce n'est qu'à cette condition que nous pourrons œuvrer à la redynamisation des centres-villes.

Les élus doivent avoir conscience que certaines enseignes nationales ont des critères de développement qui excluent de fait les villes moyennes, considérées comme trop petites. En tant que professionnel, nous devons les accompagner en proposant une étude sérieuse précisant la typologie des enseignes atteignables.

Une opération immobilière à vocation commerciale doit être conçue en intégrant son insertion urbaine et paysagère, sa complémentarité avec le centre ancien, et également sa vie dans le temps et dans le quartier. Il y a également un travail à faire avec les commerçants pour embellir les façades et ouvrir durant les heures de déjeuner : « si tout est fermé quand vous sortez du travail, vous n'irez pas consommer ! » Il y a aussi un certain protectionnisme des commerçants de centre ancien contre lequel il faut lutter. Il appartient à la collectivité de désamorcer ces peurs, souvent alimentées par une mauvaise connaissance du projet et sa cohabitation certaine avec les commerces existants. Quant à la grande enseigne attractive qui peut faire peur, mieux vaut l'avoir à ses côtés qu'en périphérie.

Il est plus difficile de travailler dans les centres-villes. Les coûts de construction sont importants et les créations de parkings sont souvent complexes à réaliser et à porter financièrement, d'où l'utilité d'une aide de la collectivité, qu'elle soit à l'échelon local ou national.

Il ne faut pas se contenter de critiquer la périphérie, il faut aussi et surtout s'en distinguer pour davantage valoriser l'attractivité du centre-ville.

Le développement commercial des centres-villes ne peut s'effectuer sans un déclencheur qui est l'emplacement stratégique du programme et sa capacité s'insérer dans un écosystème existant.

L'identité du programme et son appropriation par les usagers sont essentiels pour gagner en attractivité. Il est nécessaire aussi de proposer un loyer modéré. Les pieds d'immeuble vides qui hantent les villes moyennes et les taux de vacances en hausse confirment qu'il est désormais nécessaire de revenir à des loyers plus accessibles. Nous aurions dû l'anticiper !

Alors comment séduire une enseigne dans un contexte difficile où la périphérie demeure plus attractive et le numérique modifie les modes de consommation ?

Il nous revient de créer le récit d'un changement qui plaide en faveur d'un retour vers le centre-ville. Tant la volonté politique de préservation que la possibilité d'offrir une offre commerciale nouvelle vont dans ce sens.

La venue d'une locomotive sera un plus puisqu'elle rassurera et invitera très probablement certains commerçants locaux à se positionner pour ouvrir une nouvelle boutique.

Autre facteur important : la réappropriation des centres-villes par ses habitants. Il importe en effet que l'offre en habitat complète l'offre commerciale. Sans habitant, difficile d'imaginer du commerce de proximité.

Les projets mixtes remplissent ce double objectif comme en témoigne le projet de Valenciennes composé de pieds d'immeuble commerciaux, d'une résidence de service, de logements collectifs, d'un parking en silo et d'un cinéma.

Le cas de Blois

Blois, ville moyenne d'environ 50 000 habitants (107 000 à l'échelle de l'agglomération), « *Ville à taille humaine* » d'après son site internet, qui « *cultive douceur et qualité de vie, dynamisme économique et universitaire, richesse de la vie associative, culturelle et sportive* ». L'état de santé de la ville de Blois d'un point de vue « commerces » se caractérise ainsi : 450 locaux commerciaux dans le centre-ville, 8 % de vacance (ce qui n'est pas mal). L'attitude du maire de Blois, très impliqué dans la redynamisation de son commerce en centre-ville, est fondamentale pour permettre la naissance d'un programme commercial ambitieux et complexe en centre-ville historique.

Le projet commercial du Carré Saint Vincent est né d'un concours. Les contraintes in situ (dent creuse au pied du château et de monuments historiques) n'ont pas favorisé l'engouement des promoteurs. Le site est beaucoup plus contraint que de la périphérie (topographie, échelle limitée et contrainte archéologique et ABF).

Initialement, le projet a été conçu pour accueillir une grande enseigne alimentaire (Monoprix) qui s'était positionnée pour une implantation à Blois. Plus tard, Monoprix annonçait au promoteur son retrait du dossier et il a fallu reconfigurer le projet.

Appréhender un dossier de centre-ville de ville moyenne comme Blois commence par la réalisation d'une étude de marché in situ, laquelle va ou non révéler l'existence d'un marché potentiel. Une étude comparative avec des villes de taille équivalente comme Bourges, St Brieuc ou Quimper confirme que les moyennes surfaces sont quasi inexistantes en centre-ville de Blois.

En proposant des surfaces de grandes dimensions, le Carré St Vincent viendra compléter l'offre existante et répondre à la nécessité de rééquilibrage vis-à-vis de l'offre périphérique très développée.

Situé dans le prolongement de l'axe marchand du centre-ville de Blois, le Carré St Vincent étend la zone Est de la rue Porte Côté. L'aménagement principal porte sur la réalisation d'un *pôle commerçant à ciel ouvert* se déployant derrière l'église sur l'espace délimité par la rue Gallois, la rue du Père Monsabré et la rue du Pont du Gast - qui deviendra piétonne et sera concernée sur ses deux côtés. Proposant près de 7 500 m² de surface de vente (sur deux niveaux), ce complexe à taille humaine accueillera plusieurs *boutiques de 90 m² à 1 700 m²*, pour pallier le manque de cellules moyennes en centre-ville. Il est à noter qu'afin de conserver le dynamisme des rues commerçantes du coeur de Blois, les enseignes qui s'y trouvent ne pourront intégrer le Carré qu'à la condition qu'un repreneur leur ait été trouvé. L'aménagement comprendra environ 200 *nouvelles places de stationnement*.

Le secteur étant très protégé, une attention particulière est portée à l'intégration architecturale du projet, et au traitement *des espaces publics* qui environneront les bâtiments. Il y a par ailleurs un fort enjeu à réhabiliter les bâtiments historiques existants et à mettre en valeur les murs des anciens jardins du château. Le discours du promoteur se veut transparent vis-à-vis des élus et de la population.

Chiffres clé : 16 000 m² de surface totale à aménager, 7 328 m² de surface de vente sur le Carré Saint-Vincent, 6 920 m² d'espaces publics, 200 places de parking créées et 25 boutiques.



© Reichen et Robert & Associés (projet susceptible d'évolution)

Les conditions de réussite de ce type de projet

Pour que le projet fonctionne, il faut donc :

- Engager et impulser localement une dynamique de reconquête commerciale : c'est un projet ambitieux pour la ville et pour JMP Expansion. Il faut en parallèle une maîtrise des programmes en périphérie (car dans une ville moyenne, il n'y a pas la « place » pour 2 implantations d'une même enseigne)
- Renforcer la présence de locomotives de fréquentation
- Proposer des locaux adaptés aux moyennes surfaces
- Proposer une complémentarité de l'offre commerciale : ce qui suppose un encadrement des transferts et profiter des exploitants locaux dynamiques
- Accorder une priorité d'implantation aux commerçants blésois, car ils connaissent le territoire. Pour ce faire, le groupe a un « greffeur de projet » qui va discuter avec les commerçants, écouter leurs attentes, leurs questions.
- Concevoir une rue commerçante et non un « centre commercial » : c'est le positionnement du groupe ! C'est d'autant plus vrai dans une ville moyenne piétonne.
- Préserver et valoriser le caractère patrimonial des lieux : Blois a un fort potentiel et c'est l'un des atouts du projet. Le site est idéalement situé, mais désertifié aujourd'hui, ce qui a conduit à l'intégration d'un parcours piéton artistique et culturel dans la programmation.
- Prévoir l'animation commerciale pour garantir le projet dans le temps : Il faut des idées et une animation.

Les enjeux de gouvernance

Dans le cadre du projet de réaménagement du secteur Saint-Vincent, la Ville a souhaité mettre en place une conférence citoyenne pour réunir les parties prenantes du projet. Un collège d'usagers verra ainsi le jour. Suite à l'appel à candidatures lancé par la Ville, de nombreux habitants ont souhaité s'investir dans cette instance. Une délibération présentera le dispositif au conseil municipal du mois de novembre 2017. Le tirage au sort permettant de déterminer la composition de ce collège d'usagers se déroulera dans la foulée.

Trois « collèges », quarante-cinq sièges : Cette instance temporaire a vocation à réunir toutes les parties concernées par l'opération, au sein de trois groupes (ou collèges) : les acteurs institutionnels publics et touristiques, les experts du patrimoine et de l'architecture, l'aménageur et les promoteurs, ainsi que les associations de commerçants ; les usagers.

La conférence citoyenne aura lieu en décembre 2017. C'est une initiative de la mairie qui leur demande de venir. Donc c'est un point à suivre...

→ Pour un opérateur, c'est intéressant d'entendre tous les avis, les doutes et les idées qui germent de ces échanges.

Avec la SEM, c'est un format de travail « classique » (pas de création de SEMOP) où prime la bonne intelligence des échanges. Les réunions de travail sont collectives. Chacun expose sa problématique et il y a un travail en concertation et en transparence. Compte tenu du site historique, il y a naturellement un travail collaboratif nécessaire avec toutes les institutions existantes : DRAC, préfet, ministère de la culture, archéologues (car des fouilles sont à prévoir). L'appui de toutes les institutions de protection des monuments historiques est fondamental pour faire émerger un programme de qualité qui réponde aux enjeux historiques et culturels dont il est imprégné. L'appui fort du préfet et le recours à un architecte connu (Reichen et Roberts) sont aussi de nature à faciliter le projet.

Le site est encore partiellement occupé, avec des exploitations en cours, de la domanialité public/privé et un secteur classé. Il faut donc une équipe municipale et un opérateur public qui participe à sa libération progressive. La mise en place d'un partenariat public/privé est aussi fondamentale pour pouvoir faciliter le portage du foncier.

Le paradoxe : proposer un programme de qualité, avec des loyers abordables et un coût du foncier bas.
Cela suppose entre autres que les aménagements des espaces publics soient portés par le public

Dates clés :

2018 : déménagement du collège Saint-Charles (prévisionnel)

2019 : démolition des bâtiments du collège Saint-Charles (prévisionnel) et démarrage des travaux (prévisionnel)

2021 : ouverture du Carré Saint-Vincent (prévisionnel)

Débats et propositions

- Pourquoi pas ne pas imaginer des prêts aidés comme dans l'habitat ?

- Assouplir les modalités d'obtention des CDAC et limiter le contentieux ?

→ Il reste pas mal de choses à faire pour réapproprier des pieds d'immeuble pour limiter la vacance et trouver des vases communicants avec la périphérie.

- Comment avoir un co-investissement public/privé ?

→ Par exemple une foncière pour porter des rez-de-chaussée ?

- Quel nouveau montage juridique ?

→ La SEMOP oblige le privé à mettre beaucoup de fonds propres, ce qui pourrait être un frein à l'engouement du privé.

Le bail emphytéotique peut être une idée intéressante pour limiter le portage foncier

Il est important que le projet soit pensé en amont avec des personnes qui connaissent les dynamiques.

Le porteur de projet privé porte le risque... donc il faut l'aider et trouver des solutions viables dans le futur.

- Le sujet des villes moyennes ?

→ Les villes moyennes sont un sujet sensible mais rien n'empêche d'être positif tout en restant réaliste. Ce n'est pas une niche ! Mais c'est un sujet d'actualité, y compris pour un opérateur privé et cela les conforte dans leur démarche pour l'avenir.